

Procedentes de la Reestructuración
Bancaria, S.A.







Índice

1.	Kesu	men ejecutivo	3
2.	Buer	gobierno	5
	2.1.	Modelo de gobierno	5
	2.2.	Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	8
	2.3.	Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato	11
3.	Com	promiso con la Sociedad y el desarrollo económico	14
	3.1. 3.2.	Colaboración con las Administraciones Públicas para la puesta a disposición de viviendas Identificación y gestión de la vulnerabilidad y programa de alquiler social con	14
		acompañamiento sociolaboral	16
	3.3.	Colaboración público-privada para la construcción de vivienda en régimen de alquiler asequible	17
4.	Evol	ución del negocio en el primer semestre de 2023	19
	4.1.	Seguimiento presupuestario del primer semestre	19
	4.2.	Principales riesgos e incertidumbres futuras	21
	4.3.	Principales magnitudes del semestre	22
	4.4.	Gestión y venta de préstamos	23
	4.5.	La gestión y venta de inmuebles	26
	4.6.	La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles	36
	4.7.	Cancelación de deuda	40
	4.8.	Gastos	41
	4.9.	Información financiera	42





1. Resumen ejecutivo

En el ejercicio 2022 Sareb afrontó diversos retos, que implicaron numerosos cambios, tanto en el plano corporativo – entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022 que permitió que el FROB se convirtiese en el accionista mayoritario y las implicaciones que se derivan de ello en el plano de la gobernanza interna y la aplicación de determinadas regulaciones administrativas – como en el plano operativo con la firma de los nuevos contratos de administración de gestión de activos ("servicing"). Adicionalmente se afrontó la puesta en marcha de un nuevo modelo de gestión social, dirigido a todas aquellas familias vulnerables que habitan viviendas propiedad de Sareb.

El primer semestre del ejercicio 2023 ha estado marcado por el diseño y estabilización de todos los procesos derivados de dichos cambios. Conviene destacar por áreas de actividad:

- (i) Por un lado, durante este primer semestre se han conseguido estabilizar todos los procesos comerciales de los nuevos *servicers* comerciales asignados para gestionar la **cartera para desinversión** (Hipoges Iberia y Anticipa/Aliseda). Dicha estabilización ha permitido incrementar la generación de ofertas de venta, la formalización de operaciones de venta y el proceso de gestión de balance que implica el análisis, saneamiento, fijación del precio de los activos y publicación.
- (ii) Adicionalmente, durante el primer semestre se ha logrado estabilizar el nuevo modelo de **gestión social**. Dicho modelo se aplica a un perímetro de más de 10.000 viviendas y 1.000 millones de euros de valor neto contable, de los cuales, a finales del primer semestre de 2023, un 93 % ya se encuentra actualmente revisado y con un plan de actuación definido. Desde la puesta en marcha de este nuevo modelo y hasta el 30 de junio de 2023, se han formalizado 1.579 contratos de alquiler social, así como 755 programas de acompañamiento social. Dicho modelo de gestión ha permitido tener más de 500 personas incluidas en un Plan de Inserción Laboral para lograr un avance en la situación socioeconómica de todas aquellas familias vulnerables que habitan pisos de Sareb.
- (iii) Por último, durante el primer semestre del ejercicio 2023, la cartera de generación de valor ha continuado desarrollando el Plan de Negocio asignado mediante la gestión de tres tipologías de activos: la promoción inmobiliaria de todos aquellos suelos finalistas en los cuales existe demanda y generación de valor, la finalización de todas aquellas promociones en curso paradas en las cuales, igualmente, se identifica un recorrido de generación de valor, y, por último, el desarrollo urbanístico de una cartera de suelos que se encuentran en diferentes fases de maduración.

En términos de actividad, y pese a las continuas presiones inflacionistas y de incremento de los costes de financiación, Sareb ha logrado vender 1.165 millones, un 1 % más que en el primer semestre del ejercicio 2022. El principal segmento de actividad continúa siendo el residencial, donde se han alcanzado unos ingresos de 389 millones de euros gracias a la venta de viviendas, garajes y trasteros. En el caso concreto de las viviendas, se han logrado vender 4.089 unidades, con un precio medio de venta de 88.941,0 euros, en su práctica totalidad a compradores minoristas, así como 104 viviendas que han sido vendidas a Administraciones públicas de ámbito autonómico y local. La reducción del nivel de actividad respecto al primer semestre del ejercicio 2022 ha estado motivado por la migración, efectuada en el último trimestre del ejercicio 2022, a los nuevos servicers generalistas asignados para la gestión y comercialización de la cartera para desinversión. La estabilización de los procesos anteriormente comentada ha logrado traducirse en un incremento de la generación de ofertas comerciales que se esperan formalizar durante el segundo semestre del ejercicio 2023, logrando converger a los niveles de actividad previos a la migración.



Por su parte, Árqura Homes, el Fondo de Activos Bancarios constituido para la promoción de vivienda nueva, ha logrado ingresar 172 millones de euros en el primer semestre del ejercicio 2023, incrementando un 265 % la cifra de ingresos del primer semestre de 2022. Dicha actividad cuenta en su haber con 2.328 viviendas escrituradas desde su constitución.

Además, la actividad de Sareb en la transformación de garantías de préstamos en inmuebles ha estado fuertemente impactada durante el primer semestre del ejercicio 2023 debido a los diversos paros y huelgas del personal de la administración de justicia. El volumen de transformación ha alcanzado la cifra de 567 millones de euros de valor neto contable, lo que supone un descenso del 49 % respecto al primer semestre 2022. Durante este primer semestre, y como medida mitigadora de este impacto, se ha impulsado la actividad de daciones en pago para paliar el impacto sufrido en las actividades de concursal y ejecución hipotecaria.





2. Buen gobierno

2.1. Modelo de gobierno

Tal y como recogen sus estatutos, la compañía desarrolla su actividad cumpliendo con los requisitos específicos de buen gobierno que le exige la normativa aplicable y actúa bajo estrictas normas éticas que salvaguardan su integridad en todo momento, así como la transparencia, honorabilidad comercial y profesionalidad, aplicando el principio de Sostenibilidad y Utilidad Social.

Un marco legislativo claro y preciso

La constitución y desarrollo de Sareb se define en el siguiente marco normativo:

- Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.¹
- Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.²
- Circular 5/2015, de 30 de septiembre del Banco de España sobre especificidades contables de Sareb.
- Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.
- Real Decreto-ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera.
- Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico.
- Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

SUPERVISIÓN

La singularidad de su objeto social y el interés público y privado asociado a la actividad de Sareb implican una supervisión rigurosa por parte del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

¹ Modificada por el Real Decreto-ley 1/2022

² Modificada por el Real Decreto-ley 1/2022



Órganos supervisores del cumplimiento de los objetivos societarios

Banco de España

La Dirección General de Supervisión del Banco de España observa el cumplimiento del objeto social de Sareb, sus posibles desviaciones, la transparencia de sus actividades y la composición de los órganos de gobierno.

CNMV

Es el organismo encargado de la supervisión, inspección y transparencia de los mercados de valores. De este modo, la CNMV ostenta tales competencias respecto de Sareb, dada su condición de emisor de deuda senior, así como respecto del FAB (Fondo de Activos Bancarios).

FROB

Como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, se modificaron determinados aspectos del régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante "Sareb"), en particular el relativo al régimen de contratación de Sareb, que pasa a estar sometida al régimen establecido en la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), en calidad de entidad del sector público que no tiene carácter de poder adjudicador. En la LCSP se establece un régimen de supervisión que establece que el Departamento ministerial y organismo al que esté adscrita o corresponda la tutela de la entidad contratante controlará la aplicación por ésta de las reglas establecidas en la LCSP. En consecuencia, compete al FROB, en su calidad de accionista mayoritario de Sareb, supervisar la adecuación de la actividad contractual de Sareb al cumplimiento de las reglas y principios establecidos en la LCSP.

GOBIERNO CORPORATIVO

Sareb, como Empresa de Interés Público y emisora de valores de renta fija, se sujeta a lo especificado en la normativa aplicable (además de la normativa específica de Sareb y la Ley de Sociedades de Capital) para este tipo de Sociedades, reflejando en su regulación interna las disposiciones más relevantes en cuanto a la organización, funcionamiento y facultades de sus Órganos Sociales.

Además, Sareb tiene en cuenta las recomendaciones emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para las sociedades cotizadas a través del Código Unificado de Buen Gobierno, cuyo grado de cumplimiento es analizado por la sociedad en el Informe de Gestión anualmente, así como las Guías de la CNMV para comisiones de auditoría y para las comisiones de nombramientos y retribuciones.

Composición del capital a cierre de junio 2023

50,14% 49,86%

Capital público a través del FROB

Capital privado





GESTIÓN DE RIESGOS Y SISTEMAS DE CONTROL

En el primer semestre de 2023, el Consejo de Administración ha aprobado una nueva política de riesgos que establece los siguientes riesgos principales:

a) Riesgo de Integridad

Riesgo provocado por el incumplimiento de normas o de los más elevados principios éticos de general aceptación derivados de deficiencias en los estándares de conducta establecidos por la compañía, en los procedimientos asociados a ellos o de comportamientos personales impropios. Incluye los riesgos derivados de aspectos legales, penales y fiscales, cuando la causa es debida a ejecución intencionada.

b) Riesgo de Liquidez

Falta de disponibilidad de fondos (o medios para obtenerlos) para atender las obligaciones de pago contraídas.

c) Riesgo de Negocio

Riesgo vinculado a la planificación estratégica y cuya evolución depende igualmente de la de los mercados en los que se desenvuelve la compañía. También se incluye el riesgo derivado de la no adecuación de la estrategia de definición del valor transaccional de los activos en relación con la duración temporal de la compañía en línea con el Plan de Negocio.

d) Riesgo Operacional

Riesgo que proviene de fallos en el procesamiento de las transacciones atribuibles a errores humanos no intencionados o a procesos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de eventos externos. En esta taxonomía se incluye el riesgo de externalización. El análisis del riesgo de externalización debe suponer la identificación de aquellos servicios prestados por terceros que tengan o puedan tener un impacto significativo sobre los objetivos y resultados de la Compañía o que supongan una alta dependencia del proveedor. La gestión y seguimiento de los riesgos de externalización se llevará a cabo por cada una de las áreas responsables del servicio, coordinado desde el área de Compras y Control del Comisionamiento.

e) Riesgo de Sostenibilidad y Gestión Social Responsable

Riesgos relativos al principio de sostenibilidad y utilidad social, con una gestión prudente y responsable que garantice la protección de las familias vulnerables, que constituye el eje central que define este riesgo. Incluye también el impacto económico y financiero más sostenible y responsable, derivado de la integración de la compañía en cuentas públicas, así como la aplicación de los más elevados principios éticos y están-



dares de eficiencia en la protección y conservación del medio ambiente, en la protección de los derechos humanos y en la contribución y colaboración con las administraciones públicas en el desarrollo de políticas e iniciativas sociales. Los riesgos "ESG" deben adquirir cada vez una mayor relevancia en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

Sistema de control interno

La estructura de riesgos señalada cuenta con unos sistemas de gestión robustos. Los sistemas de control interno de SAREB se configuran como un conjunto ordenado de acciones y metodologías establecidos con el fin de gestionar y controlar sus riesgos.

En el modelo de gestión y control de riesgos de la sociedad, se configura de la siguiente forma:

1. Sistema de Control Interno sobre el cumplimiento de Normas y Estándares Éticos (SCISNE)

En este ámbito se enmarcan todas aquellas políticas, manuales y procedimientos que contribuyen a que la actividad de la sociedad se realice, no solo de acuerdo con la legislación vigente, sino de una manera íntegra y ética, con la finalidad principal de preservar la reputación de la sociedad y consolidar una cultura empresarial basada en la ética.

2. Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)

Tiene por objetivo garantizar la fiabilidad y trazabilidad del flujo de información financiera y la gestión de sistemas que lo soportan.

3. Sistema de Control Interno sobre los Procesos de Gestión de Riesgos de Negocio (SCIR):

Comprende los procedimientos de control para mitigar los riesgos de naturaleza operacional derivados de los procesos de negocio y de soporte, los riesgos financieros y los derivados de la ejecución de decisiones estratégicas.

4. Sistema de Control Interno sobre los Procesos Estratégicos y de Gobierno (SCEG)

Tiene como finalidad asegurar la consistencia de las políticas y estrategias de la Sociedad y asegurar la adecuada gestión y control de los riesgos mediante un diseño organizativo con responsabilidades claramente definidas en materia de gestión y control de riesgos.

5. Sistema de Control Interno sobre la Información no Financiera (SCIINF):

Es el conjunto de procesos que se llevan a cabo para proporcionar seguridad respecto a la información no financiera (Riesgos medioambientales, sociales, relativos a las personas, respeto a los derechos humanos, lucha contra la corrupción y soborno e información sobre la sociedad).

2.2. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Sareb está actualmente compuesto por 9 miembros: el presidente no ejecutivo, el consejero delegado, tres consejeros independientes y cuatro consejeros dominicales en representación del FROB.

La Junta General de Accionistas celebrada el 25 de enero de 2023 aprobó los nombramientos de Dña. Cristina Vidal como consejera independiente en sustitución de Dª Idoya Arteagabeitia, que presentó su renuncia por razones personales y de D. Joaquín de Fuentes como consejero dominical designado por el FROB en sustitución del D. Eduardo Aguilar, cuyo mandato de cinco años había vencido.

A 30 de junio de 2023 Sareb contaba con cuatro mujeres consejeras: Paula Conthe (en representación del FROB), Carmen Motellón García, Cristina Vidal y Carmen Allo lo que supone una participación de las mujeres en la composición del Consejo de Administración por encima del 40 %.



El perfil de los consejeros de Sareb





Julián Navarro Pascual

29/06/22



FECHASFecha del primer nombramiento

XX/XX/XX

Fecha de reelección XX/XX/XX





Presidente del Comité

NATURALEZA



Ejecutivo

Independiente

PERFIL Y COMPETENCIAS



(€)

Finanzas

Administraciones Públicas











Órganos de gobierno y sus responsabilidades

La función de gobierno de Sareb está conformada por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuyo funcionamiento se apoya en los Comités de Auditoría, y de Retribuciones y Nombramientos, y el Comité de Dirección.

Responsabilidades y funciones de los órganos de gobierno y sus comités

Junta General de Accionistas

Integrada por los accionistas de Sareb, delibera y toma decisiones sobre los asuntos que son de su competencia, conforme a los estatutos sociales de la compañía y la Ley de Sociedades de Capital.

Consejo de Administración

Es el órgano de representación, administración, gestión y control de la sociedad.

Comité de Auditoría

Responsabilidad sobre los sistemas de control interno, la información financiera preceptiva, así como la información no financiera relacionada, el auditor de cuentas o sociedad de auditoría, y conflicto de intereses y operaciones vinculadas.

Comité de Retribuciones y Nombramientos

Entre sus funciones se encuentran el deber de informar, proponer y evaluar la idoneidad de los consejeros de Sareb, así como informar de la política general de retribuciones e incentivos.

Composición de los comités

Comité de Auditoría

Tras la aprobación de los nombramientos de nuevos consejeros por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de enero de 2023, y a propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, el Consejo de Administración de 22 de febrero de 2023 nombró nuevo miembro del Comité de Auditoría a Da Cristina Vidal (consejera independiente).

Asimismo, se nombró también como miembro del Comité de Auditoría al FROB (representada por Dª Paula Conthe), a propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, en sustitución de D. Eduardo Aguilar.

Además, el 30 de mayo de 2023, con motivo de la caducidad del cargo de la Sra. Motellón como presidente del Comité de Auditoría, transcurridos los cuatro años por los que fue nombrada, el Comité acordó designar como nueva presidente del Comité de Auditoría a Da Carmen Allo (consejera independiente).

Comité de Retribuciones y Nombramientos

Tras la aprobación de los nombramientos de nuevos consejeros por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de enero de 2023, y a propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, el Consejo de Administración de 22 de febrero de 2023 nombró como nuevos miembros del Comité de Retribuciones y Nombramientos a Da Cristina Vidal (consejera independiente) y a D. Joaquín de Fuentes, en su condición de consejero dominical, en representación del FROB.



Órgano de gobierno interno

Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el máximo Órgano de Gobierno Interno de la sociedad. Lo preside el consejero delegado y lo integran, adicionalmente, los directores de diferentes áreas: Secretaria General, Gestión de Porfolio, Red, Desarrollos Inmobiliarios, Finanzas y Corporativo, y Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales.

Su función es la de constituir el órgano colegiado de dirección de la sociedad, además de prestar apoyo y asistencia al Consejo de Administración y desempeñar otras facultades delegadas por el mismo.

2.3. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato

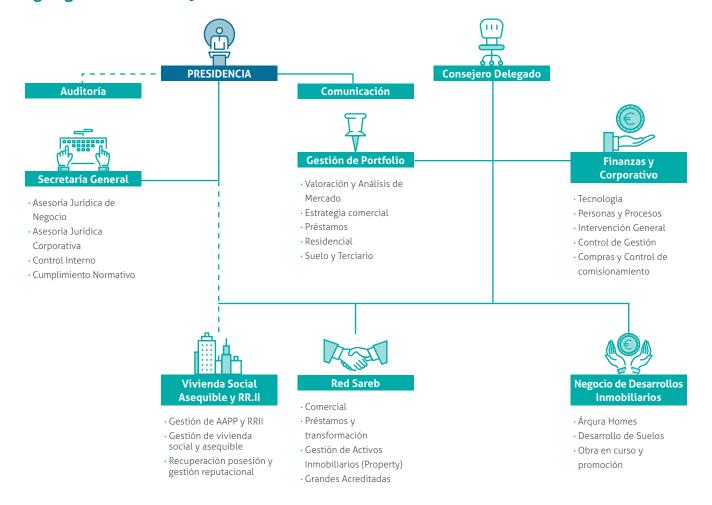
El objetivo de esta organización es potenciar el negocio minorista y social, y dotar de mayor eficiencia a la operativa, con un adecuado reparto de funciones

Los objetivos de la actual organización societaria consisten en reforzar las áreas vinculadas al negocio minorista, a la generación de valor y a la gestión de activos con enfoque social, así como en poner foco en la estrategia individualizada de cada activo, ejes fundamentales de la actividad de Sareb. La organización permite también poner foco en la incorporación del principio de sostenibilidad y utilidad social. Sareb promueve, como parte de su política de sostenibilidad, la venta o cesión de activos a otros organismos que desarrollen políticas de vivienda social u otras políticas con alto valor social, incorporando este factor de utilidad social dentro del objetivo de optimización de valor. Adicionalmente, se produce un reparto de funciones entre las figuras del presidente y del consejero delegado, reforzando el marco de gobernanza de la compañía y siguiendo las mejores prácticas en esta materia.

A 30 de junio de 2023, el Comité de Dirección estaba formado por siete miembros. En ese contexto, continúan las responsabilidades y funciones de las direcciones de negocio, tal como se definieron en la restructuración organizativa y jerárquica implantada en el primer semestre de 2022, con el objetivo de maximizar la eficiencia respecto a la estructura existente en el ejercicio 2020. En 2022, como consecuencia del foco estratégico que Sareb da a esta actividad, se creó la dirección de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales. Esta creación se produjo tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, que supone el enriquecimiento del mandato desinversor de Sareb al incorporar el principio de sostenibilidad y utilidad social.



Organigrama de Sareb a junio de 2023: ámbitos funcionales de cada área



El capital humano de Sareb en el primer semestre de 2023

Los trabajadores de Sareb aportan una amplia experiencia en diversos sectores, especialmente en el inmobiliario y el financiero, así como en la gestión de vivienda social

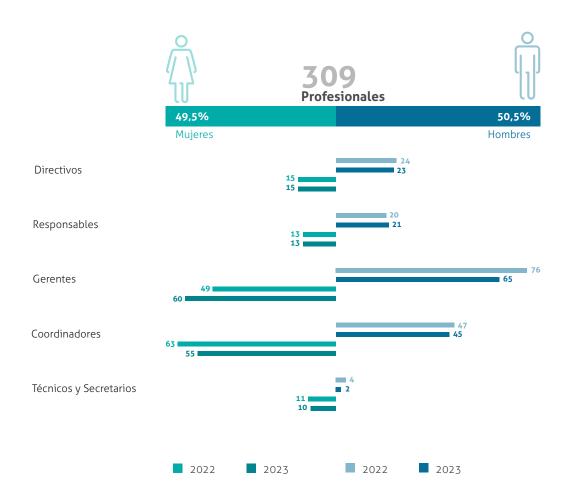
El cumplimiento del mandato no sería posible sin el compromiso y la dedicación de los profesionales que integran la compañía.

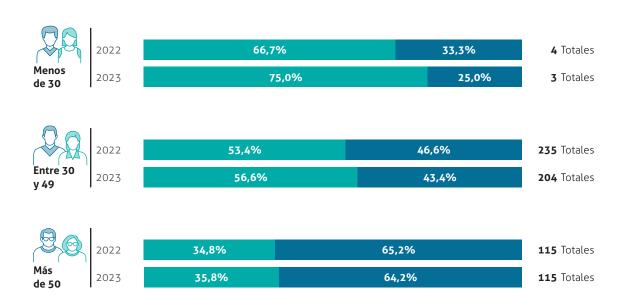
A cierre de junio de 2023, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 309 personas, lo que supone un descenso del 4,04 % respecto al cierre del ejercicio 2022.

Sareb cuenta con un modelo de empresa extendida – se tiene en cuenta el resto de capital humano que configura su actividad: el cliente final, el apoyo de los *servicers* y proveedores con los que la compañía opera –, lo que le permite gestionar su cartera de activos. Este modelo es consistente con la consideración de Sareb como un instrumento de resolución con un periodo de vida determinado.



El perfil de los trabajadores de Sareb (número de empleados por categoría y porcentaje sobre el total)









3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico

Sareb nació en 2012 con el mandato de desinvertir los activos deteriorados que recibió de un grupo de 9 entidades financieras sucesoras de las 24 cajas de ahorro y sus filiales que precisaron de ayudas públicas para su saneamiento. Tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, ese mandato se enriqueció al incorporar el principio de sostenibilidad y utilidad social. Esto ha impulsado las iniciativas en materia de vivienda asequible y social y la incorporación de nuevas prácticas a la gestión de los activos de Sareb para reforzar su impacto positivo en la sociedad.

El principio de sostenibilidad y utilidad social adoptado a principios de 2022 ha impregnado de forma transversal a toda la actividad de la compañía en todas sus líneas de negocio, y ha sido, durante el primer semestre de 2023, el principal foco de atención de la **Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales**, donde se gestionan las distintas iniciativas específicas relacionadas con:

- 1) Colaboración con las Administraciones públicas, en sus diversos niveles (central, autonómico o local)
- 2) El seguimiento del programa específico de alquiler social con acompañamiento sociolaboral
- 3) Impulso de un proyecto para la cesión de suelos de Sareb para la construcción y gestión por inversores privados de vivienda en régimen de alquiler asequible

Estas acciones se acompañan de la experiencia de un Consejo Asesor en materia de sostenibilidad y utilidad social formado por expertos de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda social y presidido por el presidente de Sareb.

3.1. Colaboración con las Administraciones Públicas para la puesta a disposición de viviendas

El compromiso de Sareb con las administraciones públicas se ha ido fortaleciendo con los años. En particular, en el primer semestre de 2023, se ha producido un notable incremento de las comunicaciones institucionales con las AAPP, consolidando un total de **756 contactos** realizados, que suponen un 64 % más de gestiones registradas respecto al resultado semestral del año 2022. El motivo de las interlocuciones ha sido principalmente:

- venta de activos a destacar la iniciativa del Plan Estatal de Vivienda –,
- convenios o cesiones temporales,
- colaboraciones con las Administraciones públicas,
- asuntos de vivienda social y asequible.

Venta de activos a las Administraciones Públicas

Sareb ha continuado promoviendo y potenciando la venta de vivienda asequible a la Administración pública y particulares, así como del resto de sus activos, de forma prioritaria a través de sus canales minoristas.

En el primer semestre de 2023, se han cerrado un total de 11 operaciones de venta de activos con distintos ayuntamientos y comunidades autónomas, que han supuesto unos ingresos totales de 6,5 millones de euros. En esta línea,



cabe destacar la venta de 40 viviendas al Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS), por un total de 3,5 millones de euros, que anteriormente estuvieron cedidas en un acuerdo de convenio de viviendas dedicadas a fines sociales.

Por otro lado, en el año 2022 se inició un programa activo de acercamiento a los municipios y comunidades autónomas para promover la compra de viviendas comercializadas por Sareb por parte de estas administraciones, con el objeto de incorporarlas a sus parques de vivienda pública en alquiler social. Una línea de trabajo que ha llevado en el año 2023 a poner una cartera de vivienda de 21.000 unidades a disposición de municipios y comunidades autónomas con los que Sareb trabaja activamente para dar respuesta a sus necesidades.

Este Plan Estatal de Vivienda ha impulsado la colaboración de Sareb con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), cuya cooperación ha permitido que la iniciativa fuera compartida en el mes de marzo con los más de 8.000 municipios del territorio español.

En esta línea de trabajo, desde el departamento de Relaciones Institucionales de Sareb se han atendido un total de **291 solicitudes** por parte de las Administraciones públicas, de las que 243 han sido recibidas por parte de corporaciones locales y 48 peticiones por parte de organismos autonómicos y del propio Gobierno del Estado. Son datos que Sareb espera incrementar en los próximos meses, puesto que es una línea de trabajo que se ha venido potenciando desde la compañía con un doble objetivo: primero, potenciar la utilidad social de su labor desinversora y segundo, incrementar los ingresos y acelerar el ritmo de sus ventas con operaciones que se cierren con las Administraciones públicas.

Convenios y acuerdos de cesión temporal

Sareb mantiene desde 2013 un programa de cesión de vivienda a las Administraciones públicas (autonómicas y locales), que son las que tienen las competencias en materia de vivienda, para atender los casos de vulnerabilidad con el soporte de los Servicios Sociales.

Mediante esta iniciativa, la compañía ha puesto a disposición de las Administraciones públicas un volumen relevante de viviendas para ser destinadas a alquileres sociales y asequibles. Desde el inicio de la actividad, se han firmado **62 acuerdos de convenio** de cesión de viviendas, de los que 13 se han formalizado con comunidades autónomas y los restantes con otras administraciones locales, comprometiendo con la Administración pública un total de **3.392 viviendas firmadas**, con el objetivo de que dichas viviendas sean dedicadas a fines sociales bajo la gestión de la propia corporación municipal o Administración autonómica.

Cabe recalcar que tras la no renovación a su vencimiento de algunos convenios o la devolución de parte de las viviendas cedidas, el número de viviendas de Sareb cubiertas por estos convenios de colaboración se sitúa en torno a 2.000 viviendas.

Durante el primer semestre de 2023, se ha firmado un nuevo convenio con el Ayuntamiento de Maçanet de la Selva, en Girona para la cesión de 4 viviendas. Adicionalmente, durante el primer semestre de 2023, se han firmado **3 nuevos acuerdos de cesión temporal** de otros activos (terrenos) con el Ayuntamiento de Collado Villalba, el Ayuntamiento de Cubas de la Sagra y la Asociación de Vecinos de Ferrol, para que puedan ser dedicados a actividades públicas puntuales.

Colaboraciones con las Administraciones Públicas

Adicionalmente a la actividad principal desinversora, Sareb muestra su voluntad de contribuir al desarrollo de las economías regionales mediante la firma de acuerdos con entidades locales para promover su mejora socioeconómica y dar respuesta a las necesidades urbanísticas de cada región.

En este sentido, Sareb colabora con la Fundación Institut Cerdà, impulsada por el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, que tiene como objeto analizar y trabajar sobre iniciativas que contribuyan al Compromiso Empresarial Rural, cuya colaboración se ha potenciado en el primer semestre de 2023. Esta iniciativa suma la búsqueda de soluciones para los problemas sociales que supone la 'España vacía' en municipios rurales y la aproxima-



ción de la compañía con las instituciones, con la apertura de un nuevo canal económico y comercial para asuntos relacionados con la liquidación de suelos y activos rústicos de la cartera de Sareb.

Asimismo, la compañía está impulsando el contacto con municipios de menor tamaño, de hasta 5.000 habitantes, que son objeto de iniciativas de Reto Demográfico, para ofrecer los activos disponibles y que puedan pasar a formar parte del parque público de vivienda local. De esta manera, se pretende fomentar el desarrollo social y económico en regiones pertenecientes al mundo rural.

En esta línea de colaboración con las Administraciones públicas, Sareb, en coordinación con la Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), organismo que depende del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, ofrece a las administraciones públicas la posibilidad de llegar a acuerdos para la adquisición de activos de Sareb de tipología suelo y la realización de proyectos de desarrollo por parte de SEPES en el marco de la experiencia y área de responsabilidad de ambas entidades.

3.2. Identificación y gestión de la vulnerabilidad y programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral

En el año 2022, el Estado, a través del FROB, se hizo con la mayoría accionarial de Sareb y coincidiendo con ese hito, el Real Decreto-ley 1/2022 enriqueció el mandato desinversor de la compañía con el principio de sostenibilidad y utilidad social. Esto permitió introducir cambios en el modelo de gestión de los activos de Sareb y establecer un Programa de Alquiler Social con Acompañamiento dirigido a familias vulnerables que habitan en las viviendas de Sareb.

El 40 % de las viviendas que se adjudica Sareb procedentes de préstamos de promotores impagados se encuentran ocupadas con diferentes casuísticas. Desde el ejercicio 2022, la gestión social de Sareb en estas situaciones está permitiendo que gran parte de este portfolio de viviendas ocupadas esté generando un resultado, ya no solo social, sino también económico, mediante la firma de programas de acompañamiento social que permiten y potencian, entre otras cosas, la integración laboral de parte de las familias que ocupan dichas viviendas.

Bajo el paraguas del mandato enriquecido, Sareb lanzó en septiembre de 2022 el Programa de Alquiler Social con Acompañamiento cuyo punto de partida consiste en realizar a cada residente sin título un *scoring* o evaluación de su eventual grado de vulnerabilidad. Esto se lleva a cabo por trabajadores sociales especializados contratados específicamente para este Programa que visitan, puerta a puerta, a cada familia. En aquellos casos en que la familia colabora aportando la información solicitada y el resultado del *scoring* es positivo, se ofrece a la familia la suscripción de un contrato de alquiler social sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) topando la renta del alquiler para que ésta no supere el 30 % de sus ingresos. La firma de este contrato, que supone la regularización de la situación de estas familias, se condiciona a su compromiso de participar en un **plan de acompañamiento social** y en un **plan de inserción laboral**, cuyo propósito es poner las bases para que las familias superen su situación de vulnerabilidad.

El Plan de Acompañamiento Social de Sareb tiene como objetivo asegurarse de que cada familia tenga acceso efectivo a todo el abanico de apoyos que las Administraciones central, autonómica y local ponen a disposición de las familias vulnerables. Muchas ayudas, como el Ingreso Mínimo Vital o las subvenciones al alquiler, requieren el uso de medios digitales, lo que para muchos residentes es una barrera infranqueable. El Plan de Acompañamiento, que se configura por los trabajadores sociales de forma personalizada para cada familia y en estrecha coordinación con los servicios sociales municipales, también contempla propiciar la participación de las familias en programas específicos que promueven los ayuntamientos y organizaciones como Cáritas o Cruz Roja. Mientras, el Plan de Inserción Laboral se apoya en el perfil individualizado de cada adulto y cubre la preparación de un CV, la participación en cursos de capacitación y la intermediación con las bolsas de trabajo con las que se coordina Sareb para que las personas de forma autónoma encuentren un empleo.

El objetivo de estos programas es proporcionar los medios para que las familias puedan superar su condición de partida de vulnerabilidad y mejorar su situación sociolaboral. Una vez al año se revisa su situación y se actualiza la renta mensual de alquiler para adaptarla a las variaciones que se hayan podido registrar en sus ingresos.



En el caso de las familias que no resultan ser consideradas vulnerables o que tras varios intentos no colaboran con los trabajadores sociales de Sareb, se procede a la recuperación de la vivienda. En un 80 % de los casos, esta gestión se realiza de forma amistosa, recurriendo en el resto de los casos a los tribunales de justicia aplicando procedimientos garantistas y pautados, aprovechando toda la información y la traza de las gestiones realizadas. Esto último reduce la suspensión de los procedimientos de lanzamiento.

Con todo esto, frente a la situación de partida caracterizada por una gestión reactiva, con casuísticas de ocupación irregulares no segmentadas, que conllevan elevados niveles de impago y un deterioro tanto de los activos de Sareb como de su entorno, se da paso a una cartera de viviendas con contratos regularizados en las que residen familias comprometidas con su mejora socioeconómica, con niveles de mora muy reducidos y una mejora del marco local de convivencia.

Esta nueva situación impacta de manera positiva en las cuentas de Sareb en dos sentidos. Además de incrementar la generación de ingresos, este programa mejora la valoración de las carteras de viviendas afectadas, lo que permite afirmar que la sostenibilidad social y la sostenibilidad económica van de la mano. En este punto, es relevante destacar las reducidas tasas de morosidad que presentan los contratos de alquiler social suscritos por Sareb, lo que demuestra el compromiso de las familias arrendatarias con el modelo y su interés en aprovechar la oportunidad que se les presenta para mejorar su situación sociolaboral.

El programa se puso en marcha en septiembre de 2022 y fue inicialmente constituido por un perímetro de alrededor de 9.000 activos. A fecha de cierre del primer semestre de 2023, el perímetro social se sitúa en alrededor de 10.000 viviendas.

En esta línea de trabajo, el modelo de gestión de la vulnerabilidad había permitido consolidar en esa fecha 581 Planes de Acompañamiento firmados, de los que el 58 % de las familias que forman parte de esta iniciativa se han vinculado con Servicios Sociales municipales.

Cabe recalcar que **581 personas** que conforman este Plan de Acompañamiento habían formalizado su incorporación al **Plan de Inserción laboral** a cierre del primer semestre de 2023. Desde Sareb se ha llevado a cabo el análisis de los perfiles personales y profesionales y se han estudiado más de 2.200 ofertas de empleo, con el objetivo de asesorar y potenciar sus oportunidades laborales. Esta labor ha permitido firmar 21 contratos laborales, mayoritariamente en trabajos relacionados con la hostelería, limpieza, ventas o transporte, el 42 % de los usuarios sean derivados a talleres de formación y el 26 % a nuevas formaciones profesionales.

Asimismo, el análisis de la situación socioeconómica de las familias que conforman el perímetro social ha determinado la aprobación de casi 6.000 **contratos de alquiler social**, de los cuales se encuentran formalizados **3.543 al cierre de junio 2023**. De estos contratos, existen 581 personas que ya han iniciado su incorporación al Plan de Inserción Laboral, encontrándose el resto en vías de incorporación durante el segundo semestre.

Este modelo de trabajo constituye un pilar básico para la sostenibilidad económica y social del parque de alquiler social de Sareb, y se realiza con profesionales especializados en la gestión de la vulnerabilidad, lo que nos permite aplicar criterios objetivos y estandarizados, y se lleva a cabo en estrecha colaboración con los servicios sociales locales.

3.3. Colaboración público-privada para la construcción de vivienda en régimen de alquiler asequible

En otoño de 2022 se lanzó el Proyecto Viena, con el objetivo de dedicar suelos de Sareb a la construcción de viviendas destinadas al alquiler asequible promovidas por la iniciativa privada. Los terrenos escogidos para este proyecto están repartidos por más de 110 ubicaciones en las que se ha acreditado que existe una notable demanda insatisfecha de alquiler asequible. Estos terrenos permiten la construcción de hasta 10.000 viviendas. La cartera de suelos de Sareb posibilitará en el futuro incorporar al Proyecto Viena nuevos suelos adicionales para alcanzar el desarrollo total de hasta 15.000 viviendas en régimen de alquiler asequible. La cartera de suelos de Sareb posibilitará en el futuro incorporar al Proyecto Viena nuevos suelos adicionales para alcanzar el desarrollo total de hasta 15.000 viviendas en régimen de alquiler asequible.



Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social de Sareb

Por último, una de las iniciativas de gran relevancia que se materializa a principios de 2023, es la creación del Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social. El objetivo de la puesta en marcha de este Consejo Asesor es dotar a la compañía y a sus órganos de gobierno de un asesoramiento externo y experto en la materia. Para ello, mantiene una línea de trabajo constante y se constituye como un foro de reflexión en el que se comparte el conocimiento sobre los cambios sociales y legislativos en materia de sostenibilidad y utilidad social que afecten a Sareb. El Consejo también valora la evolución de proyectos puestos ya en marcha y sugiere nuevas iniciativas o cambios en las políticas de la compañía.

Los miembros externos de este Consejo son: los economistas Antón Costas y Carme Trilla, la arquitecta Fuensanta Nieto y la abogada Núria Lambea, todos ellos todas ellas figuras de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda y economía social y la arquitectura y participan en este órgano sin percibir remuneración alguna por esta labor.





4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2023

4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre

En lo que respecta a los ingresos³ el cumplimiento presupuestario durante el primer semestre del ejercicio 2023 ha sido del 79 %, nivel reducido y claramente impactado por la migración de toda la cartera de desinversión de activos inmobiliarios producida durante el último trimestre del ejercicio 2022. La estabilización de los procesos comerciales y de gestión de balance que se ha producido durante el primer semestre del presente ejercicio permite confiar en una convergencia a los objetivos presupuestarios durante el segundo semestre del ejercicio. Este volumen de ingresos implica un crecimiento del 0,3 % respecto al mismo periodo del ejercicio 2022. Dicho crecimiento está motivado, principalmente, por la actividad de desarrollo inmobiliario, la cual ha experimentado un crecimiento del 219 % respecto al primer semestre del ejercicio 2022.

En términos de segmentos de actividad, destaca la consecución presupuestaria en ingresos procedentes del negocio de activos financieros, con un cumplimiento del 101 %. Este buen desempeño está impulsado principalmente por las líneas de Cancelación y Venta, así como por la de Amortizaciones e Intereses cobrados.

Respecto a las ventas de activos inmobiliarios procedentes de la cartera para desinversión y considerando la tipología de los mismos, cabe destacar las ventas realizadas en el segmento residencial, donde se ha logrado alcanzar la cifra de 389 millones de euros. Esto supone un cumplimiento presupuestario del 76 % y un descenso del 15 % respecto al mismo periodo del ejercicio 2022. En número de unidades, Sareb ha logrado escriturar 4.089 viviendas -sin considerar anejos comerciales o registrales-, tan sólo un 9 % menos que en el mismo periodo del ejercicio anterior. Estas ventas se han realizado por canales minoristas y muy mayoritariamente a personas físicas. Esto demuestra la capacidad de Sareb, como uno de los actores principales en el mercado inmobiliario español, para adaptarse a la situación que atraviesa dicho mercado de reducción significativa en el número de transacciones, derivada, entre otros, de la subida de tipos de interés iniciada en verano de 2022.

En cuanto a las ventas de suelos y de activos de tipo terciario procedentes de la cartera para desinversión, han alcanzado 114 y 90 millones de euros, respectivamente. Esto supone un descenso respecto al primer semestre del ejercicio 2022 del 30 % y del 8 %, respectivamente.

En términos de margen bruto de negocio, las previsiones de Sareb eran que los márgenes de la sociedad deberían ser negativos, sin afectación patrimonial como consecuencia de la entrada en vigor del RD Ley 6/2020, el cual exime a Sareb de entrar en causa de disolución por situación patrimonial insuficiente. Dicha modificación normativa permite a la Sociedad liquidar la totalidad de su cartera sin tener la necesidad de desinvertir únicamente aquellos activos que cuentan con plusvalías contables. Los márgenes reales alcanzados durante el primer semestre de 2023 han supuesto una menor pérdida de lo esperado, debido, principalmente, a la formalización de operaciones con descuento menor respecto a lo contemplado en el Plan de Negocio, así como al deslizamiento de la venta de una cartera de préstamos sin garantía prevista para junio de 2023 con una pérdida contable de 102 millones de euros, que finalmente se ha vendido en el mes de julio.

³ En el caso de las ventas de Activos Financieros no se incluye el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.



Por otro lado, el presupuesto contempla que, en el caso de aquellos activos con mayor recorrido de valor (suelos y obras en curso paradas), la actividad de promoción y desarrollo urbanístico puede suponer un incremento en la caja generada por la compañía. Durante el primer semestre de 2023, dicha rama de actividad ha supuesto buenos niveles de cumplimiento presupuestario, especialmente derivado de la actividad de Árqura Homes, vehículo participado en su totalidad por Sareb y dedicado a la promoción inmobiliaria. Esta línea de negocio ha aportado unos ingresos de 172 millones de euros (96 % respecto al presupuesto), lo que supone un incremento del 265 % respecto a las ventas del mismo periodo del ejercicio 2022. El número de viviendas aprobadas para construir desde la constitución de Árqura Homes asciende a 9.330 viviendas. Durante el primer semestre del ejercicio 2023, las entregas de Árqura Homes ascendieron a 946 viviendas, lo que supone un total de 2.328 viviendas escrituradas desde el inicio de actividad del FAB.

En términos de transformación de balance, se ha logrado un cumplimiento del 63 % del objetivo presupuestario. La huelga de los letrados y funcionarios de la administración de justicia, vigente durante el primer semestre del ejercicio, ha dificultado para el correcto desarrollo de los procedimientos hipotecarios y concursales y, aunque se encuentra finalizada desde el mes de julio, acumula meses de retrasos y se espera que siga impactando en todos los aspectos administrativos asociados a este tipo de procedimientos. Por todo lo anterior, el volumen transformado únicamente ha podido ser impulsado mediante la firma de acuerdos de dación, con un cumplimiento presupuestario del 119 %, y que representan un 34 % del volumen total generado en el periodo.

En relación con los gastos de explotación y de comercialización, el presupuesto del ejercicio contempla un escenario continuista con el ejercicio 2022, ejercicio en el que la compañía consolidó un plan de contención y eficiencia del gasto, que fue implantado en la segunda mitad de 2020.

Durante el primer semestre del ejercicio 2023, Sareb ha alcanzado un cumplimiento presupuestario del 83 % para dicho periodo (menor gasto comparado con el previsto). En términos interanuales, los gastos de explotación y comercialización se han visto reducidos en 60 millones de euros – un 18 % menos respecto al primer semestre del 2022 – principalmente, por los siguientes motivos:

- a) En primer lugar, durante el primer semestre del ejercicio 2023 los costes de comercialización han disminuido con respecto al mismo período de 2022 (7 %), motivado principalmente por los menores niveles de actividad comercial, así como por el ahorro que ha supuesto la entrada en vigor de los nuevos contratos de servicing. Dichos costes comerciales han supuesto 55 millones de euros, frente a los 59 millones de euros devengados durante el primer semestre del ejercicio 2022.
- b) Por otro lado, los costes de transformación se han visto reducidos en un 46 %, siendo de 39 millones de euros en el primer semestre de 2023, respecto a los 72 millones de euros devengados durante el mismo periodo del ejercicio 2022. Dicha reducción se ha producido por los niveles de cumplimiento presupuestario en términos de volumen de conversión y debido a haber soportado una menor carga fiscal en la transformación debido al mix de producto transformado -mayor peso de suelo y menor en residencial-.
- c) Adicionalmente, se ha seguido apostando por adecuar parte del porfolio residencial para ponerlo en condiciones de venta a clientes minoristas. Debe tenerse en cuenta que el producto residencial recibido por Sareb como fruto de la recuperación de sus préstamos y créditos se encuentra, generalmente, en deficiente estado de conservación y mantenimiento. El gasto de esta partida asciende a 37 millones de euros, 13 millones menos que en el mismo periodo de 2022.
- d) Por su parte, la entrada en vigor de los nuevos contratos de *servicing* ha permitido reducir el volumen de los gastos de gestión de portfolio, los cuales se han reducido un 12,5 % respecto al importe devengado durante el primer semestre del ejercicio de 2022.
- e) Por último, la compañía ha seguido reduciendo costes de estructura, especialmente en el apartado de costes de personal, que se han visto reducidos respecto al primer semestre de 2022 al continuar adaptando la estructura de personal a las nuevas necesidades de la compañía y al nuevo modelo operativo.



4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras

Mas allá de los propios riesgos inherentes al mercado inmobiliario y la actividad económica, la compañía tiene identificados los siguientes riesgos relevantes:

- a) Sareb dispone de un horizonte temporal con el objetivo de finalizar su actividad liquidadora en el ejercicio 2027. Para poder cumplir con dicho plazo, es esencial que la sociedad pueda cumplir con unos plazos medios coherentes para poder tomar posesión de los activos adquiridos, sanearlos y publicarlos para su comercialización. En el cumplimiento de dichos plazos influye, de manera significativa, el estado en el que se encuentren los activos en el momento de la adquisición por parte de Sareb, tanto desde el punto de vista físico como ocupacional.
 - El estado en el que se incorporan los activos debido a la deficiente gestión y mantenimiento por parte de los acreditados (promotores) que impagan sus créditos a Sareb, también tendrá un impacto patrimonial para la compañía. Este hecho podrá impactar en el presupuesto de gastos que se dedica anualmente a las adecuaciones si es superior a lo estimado en el Plan de Negocio.
- b) Por otro lado, como se ha comentado anteriormente, Sareb contempla que para una parte de la cartera se obtiene una recuperabilidad superior —en términos de caja y de margen— si se desarrollan o promueven dichos activos. Por tanto, adicionalmente a los riesgos inherentes a la actividad promotora, se identifican los siguientes riesgos:
 - Por un lado, y dada la vida finita de Sareb, el hecho de no poder cumplir con los plazos para promover y desarrollar dichos activos puede afectar negativamente al cumplimiento del Plan de Negocio.
 - Por otro lado, la escalada de precios y de tipos de interés podría impactar negativamente en la evolución del mercado inmobiliario. Sareb realiza de manera continua un seguimiento de dichos riesgos y del impacto que pudieran tener sobre su actividad promotora.
- c) Por último, existe un riesgo asociado al mercado y la posibilidad de que otros grandes tenedores de activos que compiten con Sareb ejerzan una mayor presión sobre el mercado en el caso que decidiesen desinvertir de manera masiva sus carteras con una estrategia agresiva de descuentos de precios. Este hecho podría impactar negativamente en el valor de mercado de los inmuebles de Sareb.



4.3. Principales magnitudes del semestre⁴

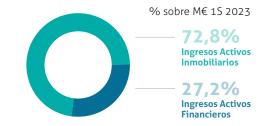
Ingresos Totales (15 2023)

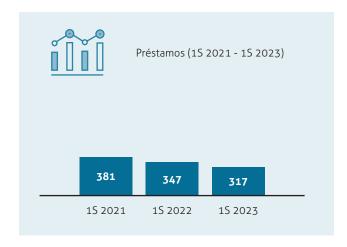
1.164 M€

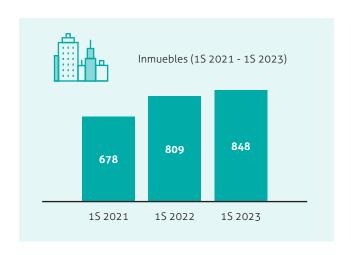
1.161 M€ (2022)

1.077 M€ (2021)



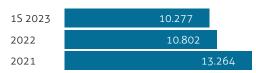






Cartera de activos financieros (M€)

-4,9% 15 2023 - 2022

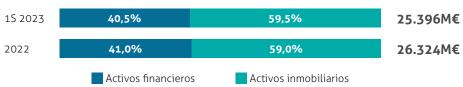


Cartera de activos Inmobiliarios (M€)

-2,6% 1S 2023 - 2022

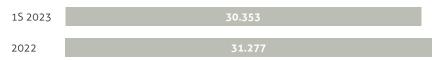
15 2023	15.119
2022	15.523
2021	15.632

Cartera de activos





Saldo de deuda viva (M€)



-3,0% 15 2023 - 2022

⁴ En el caso de las ventas de Activos Financieros no se incluye el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.



4.4. Gestión y venta de préstamos

Los ingresos derivados de la gestión y venta de préstamos han supuesto en el primer semestre de 2023 el 27,2 % del volumen total de la cifra de negocio.⁵

Fruto de la estrategia de la compañía y de los procesos de venta y transformación de activos, la cartera total de préstamos se ha reducido en 525 millones de euros en el primer semestre, lo que supone una reducción del 4,9 % de su valor contable respecto al final del ejercicio 2022. A cierre del primer semestre de 2023, el valor neto contable de la cartera asciende a 10.277 millones de euros. Desde su origen, la compañía ha reducido su cartera de activos financieros en un 74 %.

En el primer semestre de 2023 los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos se han situado en 317 millones de euros⁶, un 8,7 % menos que en el mismo periodo de 2022.

Esta disminución en el volumen de ingresos está en línea con la reducción de la cartera de activos financieros, la cual ha disminuido un 12,6 % respecto al cierre de junio del ejercicio 2022.

A cierre del primer semestre del año, la aportación del segmento de préstamos a los ingresos totales ha sido del 27,2 %⁷.



⁵ En el caso de las ventas de Activos Financieros no se incluye el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.

⁶ Esta cifra no incluye el impacto de los intereses devengados no cobrados, por tratarse de un apunte contable, sin impacto a nivel de negocio.

⁷ Ver nota anterior.



Estrategias de gestión y venta de préstamos

Liquidación de colaterales y Planes de Dinamización de Ventas (PDV)

Venta de las garantías inmobiliarias desde el balance del promotor para la cancelación de la deuda.



El enfoque estratégico en materia de gestión y venta de préstamos del primer semestre de 2023 está centrado en dos pilares fundamentales:

- 1. el aumento de la actividad de venta con adaptación de los precios a rangos de mercado, así como aprovechando la política de precios contemplada por el Plan de Negocio de la compañía, y con especial foco en el canal minorista, sin acudir al mercado de venta institucional de carteras, y
- 2. la transformación de aquellos colaterales de préstamos que son prioritarios para Sareb y en los que se piensa que la transformación del activo financiero en inmobiliario se traducirá en una potencial generación de valor para la Sociedad. A este respecto, se mantienen reuniones con los proveedores de Sareb para el seguimiento y la incentivación de los procesos de judicialización, concursal y daciones, con el objetivo de agilizar la transformación de los colaterales con interés para Sareb.

Si bien en el primer semestre de 2023 el ingreso procedente de ventas consensuadas⁸ se ha visto reducido en 63,8 millones de euros (un 35,2 % menos) respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, continúa siendo el medio de generación de ingresos que mayor peso tiene sobre el volumen total de venta de préstamos (37,1 %).

La línea de amortizaciones y cancelacionesº ha crecido un 21,2 % respecto al mismo periodo del año anterior, con un peso relativo del 34,1 % sobre el total de ingresos procedentes de la cartera de préstamos en el periodo. Respecto a los intereses cobrados, aportan un total de 14 millones de euros de ingreso, manteniéndose con respecto al primer semestre de 2022.

Por su parte, la línea de cancelación y venta¹⁰ de préstamos ha generado ingresos por importe de 74,5 millones de euros, un 36,8 % más que en el mismo periodo del año anterior, y representa el 23,5 % del total de ingresos.

⁸ Ventas consensuadas se refiere a la venta de un colateral desde el balance promotor y amortización de la deuda con el importe asociado a dicha venta.

⁹ Esta línea de negocio genera ingresos a la compañía procedentes del cobro sin quita de los importes adeudados por sus acreditadas, ya sea por vencimientos de calendario o por gestión de recobro o amortizaciones anticipadas en posiciones al corriente de pago.

¹⁰ Se refiere a la venta de deuda a terceros ó cancelación con quita por parte de los deudores.



Planes de Dinamización de Ventas y liquidación de colaterales

Los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), previo acuerdo con el promotor, facilitan la venta de los inmuebles – promociones residenciales o edificios singulares – que figuran como garantías de los préstamos directamente desde el balance de los deudores, lo que permite a éstos reducir sus deudas con Sareb, y a la sociedad vender colaterales desde el balance promotor, evitando así los costes asociados a la transformación del colateral.

Si bien esta estrategia tuvo un importante peso durante los primeros años de actividad de la compañía, se espera que vaya perdiendo protagonismo por dos motivos principales: la reducción del perímetro de activos que reúnen las características para la firma de un acuerdo de este tipo -en términos de colaboración del deudor, tipo y estado del inmueble que figura como garantía, ausencia de cargas, entre otros-; y el avance de la compañía en las vías de judicialización de su cartera de activos financieros impagados para incorporar al balance, en el caso que resulte favorable, los inmuebles asociados a los mismos y proceder a su venta.

Por el contrario, las ventas mediante procedimientos de liquidación de colateral no requieren la firma de un acuerdo ad-hoc previo con el promotor. Durante el primer semestre de 2023 tanto las operaciones de PDV como las liquidaciones de colaterales no han mostrado un buen desempeño, con un 71 % de cumplimiento presupuestario, frente al mayor volumen de ventas respecto al objetivo en el mismo periodo del año anterior. Del total de ingreso generado mediante operaciones de PDV y liquidación de colateral, éstas últimas representan el 78 %. Corresponden en su mayor parte a activos de tipo singular, que suponen un 68 % de las liquidaciones de colaterales del periodo, frente al 32 % correspondiente a activos de naturaleza residencial.

Durante el primer semestre de 2023 se han vendido 1.550 inmuebles a través de ventas consensuadas (2.520 unidades en el primer semestre de 2022), de las que el 83 % corresponden a ventas de activos residenciales.



Transformación del balance

Sareb preserva el valor de sus activos potenciando su transformación en aquellos casos en los que existe generación de valor.

La transformación consiste en la conversión de los préstamos de promotores impagados –menos líquidos para la venta– en inmuebles, mediante procesos de ejecución judicial o dación, que cuando concluyen permiten la incorporación a la cartera de Sareb de activos inmobiliarios que figuraban como garantía de activos financieros.

Si bien este proceso implica asumir unos plazos más dilatados -con frecuencia conlleva varios años-, es determinante para Sareb preservar el valor de los activos y evitar la venta de los préstamos en el mercado institucional con importantes descuentos. Al mismo tiempo, permite aumentar y diversificar la oferta inmobiliaria de la compañía.

Este proceso de transformación se adecúa a la situación particular que presenta cada uno de los préstamos en cartera de Sareb –respecto a la disposición de colaboración del deudor o la propia situación procesal– y se articula mediante tres instrumentos: dación, concurso y demanda hipotecaria.



En el primer semestre de 2023 la compañía ha incorporado en su balance un total de 5.971 nuevos inmuebles por valor de 566,5 millones de euros, un 49 % menos que en el mismo semestre de 2022. Esta disminución en el volumen transformado se atribuye principalmente a la progresiva reducción del balance de activos financieros, unido a una ralentización de los plazos judiciales necesarios para completar la transformación del préstamo y a la huelga iniciada en 2023 por los letrados y funcionarios de la administración de justicia.

Dación

Proceso de colaboración con el deudor, con acuerdos para la cancelación de la deuda a cambio de la entrega de activos.

Concurso

En los casos en los que el acreditado está en concurso, Sareb colabora con éste o con el administrador concursal para alcanzar una solución.

Demanda hipotecaria

Reclamación de la deuda por vía judicial cuando no es posible alcanzar un acuerdo de colaboración.

Transformación por tipo de vía en 1S 2023

192,0 M€ / 33,9 % sobre el total
2.091 inmuebles

134,7 M€ / **23,8** % sobre el total **1.896** inmuebles

239,8 M€ / 42,3 % sobre el total

1.984 inmuebles

TOTAL (M€ VNC Reo)

566,5 M€ **5.971** inmuebles

4.5. La gestión y venta de inmuebles

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de activos inmobiliarios a través de canales minoristas y, como consecuencia del menor volumen transformado, la cartera total de activos inmobiliarios ha disminuido un 2,6 % en el primer semestre de 2023, respecto al final del ejercicio anterior. A cierre del primer semestre de 2023, el valor contable de la cartera asciende a 15.119 millones de euros, lo que supone un descenso de 404 millones de euros.

Las ventas de la cartera para desinversión en el periodo de enero a junio de 2023 han ascendido a 615 millones de euros (sin considerar las rentas facturadas por alquiler de inmuebles), frente a los 722 millones de euros del primer semestre de 2022, lo que supone una disminución del 15 %. En número de unidades –considerando las correspondientes a residencial, suelo y terciario—, la compañía ha comercializado directamente 10.946 unidades, lo que supone un incremento del 10,7 % respecto al mismo periodo del año anterior.

Como consecuencia del proceso de transformación, la línea de negocio de activos inmobiliarios presenta cada vez una mayor relevancia para la compañía. Como consecuencia de ello el volumen de facturación de las diferentes tipologías de inmuebles propios –residencial, suelo, terciario y obra parada– durante el primer semestre de 2023 ascendió a 615 millones de euros. Esto supone que la venta de activos inmobiliarios constituye la principal fuente generadora de ingresos de Sareb un semestre más, al representar un 53 % del total ingresos de la Sociedad¹¹. La transformación constituye una herramienta de transición de valor entre las dos tipologías de activos que posee Sareb y persigue un aumento de los ingresos y márgenes.

¹¹ Sin considerar la línea de Intereses Adicionales Devengados.



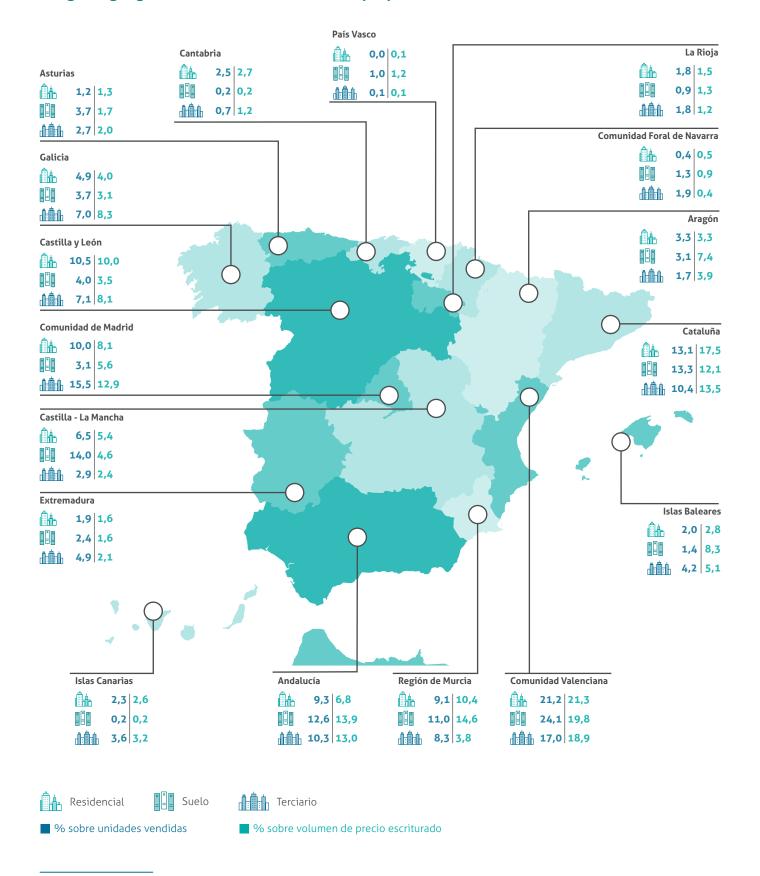
En cuanto al desglose de dichas ventas, las correspondientes a activos de tipo residencial continúan siendo las más relevantes, con un total de 389 millones de euros facturados, suponiendo una disminución del 15 % respecto al primer semestre del ejercicio 2022. Esta línea de negocio continúa siendo la que mayor volumen de ingresos aporta al total generado por venta de inmuebles (66 %), incrementándose su peso relativo respecto al primer semestre de 2022, periodo en el que suponían el 64 % de los ingresos. Este incremento porcentual no viene motivado por un aumento en el volumen de actividad en la venta de viviendas y anejos, sino por una disminución en el peso relativo de las ventas correspondientes a suelos.

Del total de activos inmobiliarios vendidos durante el primer semestre de 2023, la mayoría eran viviendas (4.089 unidades, 9 % menos que en el mismo periodo del año anterior) y anejos (4.193 unidades, el 53 % más). Las ventas de suelo han sido inferiores en términos de ingreso respecto a las generadas en el primer semestre de 2022, y han supuesto un menor impacto en términos de unidades, con 1.226 unidades comercializadas (7,6 % menos que en el primer semestre de 2022). Por el contrario, las ventas en el segmento de terciario (locales, naves, oficinas y hoteles, entre otros), representan una menor proporción de la cifra de ingresos respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, si bien han supuesto la venta de 1.438 activos, un 26 % más que en el primer semestre de 2022.

La estrategia comercial de Sareb ha continuado priorizando la venta de los activos a través del canal minorista (no institucional, a empresas o particulares), que ha aportado el 79 % (77 % en el primer semestre de 2022) del total de ingresos por ventas procedentes de la cartera para desinversión del primer semestre de 2023. Con esta estrategia, Sareb busca maximizar el precio de venta de sus activos y evitar los importantes descuentos que se exigen en los mercados institucionales.



Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios¹²



¹² Las cifras del gráfico no incluyen las ventas correspondientes a obras paradas, por representar una proporción residual en el total de ventas de activos inmobiliarios procedentes de la cartera para desinversión.



Residencial

La presión inflacionista, unida al proceso de migración efectuado en el último trimestre de 2022 a los servicers generalistas asignados para la gestión y comercialización de la cartera para desinversión, han provocado una reducción en las ventas de activos de tipo residencial respecto al primer semestre de 2022. Durante el primer semestre de 2023 se han conseguido estabilizar todos los procesos comerciales de los nuevos servicers, lo que ha permitido lograr una recuperación del ritmo de generación de ofertas comerciales, que se esperan formalizar durante el segundo semestre de 2023, llegando a converger a los niveles de actividad previos a la migración.

Mientras que la estimación de transacciones de vivienda del segundo trimestre de 2023 es un 20 % inferior respecto al mismo trimestre del año 2022, Sareb tan solo ha reducido sus ventas de viviendas en desinversión un 10 %, por lo que sigue recuperando cuota de mercado tras la estabilización del Modelo SMO. Si tenemos en cuenta las ventas totales de viviendas de Sareb, incluyendo Arqura y WIP, Sareb crece un 8 % respecto al segundo trimestre de 2022.

Los ingresos por venta de activos residenciales se han situado en 389 millones de euros, un 15 % menos que en el primer semestre de 2022. En términos de unidades, se han vendido 8.282 activos residenciales -incluyendo viviendas y sus anejos-, un 15 % más que en el primer semestre de 2022.

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de residencial han generado mayor volumen de ingresos fueron la Comunidad Valenciana (21,3 %), Cataluña (17,5 %), Región de Murcia (10,4 %) y Castilla-León (10,0 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en Comunidad Valenciana, Cataluña, Castilla-León y Comunidad de Madrid (21,2 %, 13,1 %, 10,5 % y 10,0 % del total de unidades de residencial vendidas durante el semestre, respectivamente).

De estos ingresos, la venta de viviendas aportó 364 millones de euros y supuso la venta de 4.089 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en 88.941 euros. De estas ventas, 327,1 millones de euros corresponden a ventas realizadas a personas físicas (3.722 viviendas).

Adicionalmente, la compañía ha vendido 1.289 unidades residenciales a través de ventas de colaterales, un 24,4 % menos que en el mismo período del año anterior.

Suelo

Las ventas de suelos han ascendido a un total de 1.226 unidades durante el primer semestre de 2023, un 8 % menos que en el mismo periodo de 2022.

En cuanto a las ventas totales de suelo (incluye Serviland y Arqura), Sareb bate al mercado. La estimación para el segundo trimestre a nivel mercado es una caída del 26 % respecto a 2022, mientras que en Sareb esta caída es menos acentuada con un valor de -20 % respecto al mismo trimestre del año pasado. Si solo tenemos en cuenta las ventas de suelo en desinversión, la caída de Sareb es más pronunciada (29 %).

En términos de precio escriturado, el volumen de ingresos obtenido con la comercialización de suelos ha ascendido a 114 millones de euros, 48 millones menos que en el primer semestre de 2022 (un 30 % menos).

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de suelos han generado mayor volumen de ingresos fueron la Comunidad Valenciana (19,8 %), la región de Murcia (14,6 %), Andalucía (13,9 %) y Cataluña (12,1 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha, Cataluña y Andalucía (24,1 %, 14,0 %, 13,3 % y 12,6 % del total de suelos vendidos durante el semestre, respectivamente).

Por otro lado, la compañía vendió en el primer semestre de 2023 un total de 145 unidades a través del balance de los promotores, lo que representa un 79 % menos que en el mismo período de 2022.



Terciario

En el primer semestre de 2023 se han escriturado un total de 1.438 ventas de activos terciarios propios. En términos de importe escriturado, las ventas del segmento alcanzan la cifra de 90 millones de euros, lo que supone un descenso del 8 % respecto a los primeros seis meses de 2022.

Por geografías, las regiones que lideran la generación de ingresos en el primer semestre de 2023 son la Comunidad Valenciana, Cataluña, Andalucía y la Comunidad de Madrid, con un 18,9 %, 13,5 %, 13,0 % y 12,9 %, respectivamente. En lo que se refiere a número de unidades destacan la Comunidad Valenciana (17,0 %), la Comunidad de Madrid (15,5 %), Cataluña (10,4 %) y Andalucía (10,3 %).

En paralelo, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 116 unidades, un 2,5 % menos que en el primer semestre de 2022.





Gestión y mantenimiento de los inmuebles

Sareb asume los costes de gestión y mantenimiento de los inmuebles que forman parte de su cartera y realiza las labores de conservación necesarias hasta el momento de su venta.

La compañía destina recursos a identificar y mantener al corriente de pagos derivados del conjunto de activos inmobiliarios de su propiedad. Asimismo, cuenta con un modelo de mantenimiento integral -certificado conforme a la norma ISO 9001 desde 2018- que le permite llevar a cabo una mejor gestión de los inmuebles y de diferentes procesos, como los relacionados con la adecuación de los activos.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 126 millones de euros en el primer semestre de 2023, un 2,3 % menos que en el mismo periodo del año anterior, fruto del esfuerzo en contención del gasto, así como consecuencia de una reducción del stock residencial, el cual es más intensivo en gastos que los activos de tipo terciario y suelo. Las principales partidas de gasto se corresponden con las adecuaciones para poner las viviendas en condiciones válidas para su venta en mercados minoristas, el pago de impuestos, y los gastos de comunidad y mantenimiento, que suponen en su conjunto el 83 % de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)

0,23% Otros gastos

7,77%
Asesoría jurídica, notarías e informes

12,16%
Mantenimiento

7,43% Vigilancia y Seguridad



30,42% Adecuaciones (Incluye VAyS)

27,67%
IBIs y otros impuestos y tasas

13,03% Gastos de Comunidad

1,28% Suministros y seguros

Adecuación de los inmuebles residenciales

Las adecuaciones incluyen reparaciones y puestas a punto necesarias para la comercialización de los activos para su venta o para su cesión como vivienda social. Sareb viene realizando desde el ejercicio 2021 un especial esfuerzo en incrementar las adecuaciones de aquellos inmuebles que forman parte de su cartera para permitir la venta a clientes particulares. El deficiente estado de los inmuebles recibidos por Sareb, con frecuencia tras varios años de gestiones judiciales, viene requiriendo este importante esfuerzo por parte de la compañía.

En el primer semestre de 2023 se han finalizado los trabajos de adecuación de 2.041 inmuebles de la cartera. Por su parte, el gasto total de adecuaciones incurrido en el primer semestre de 2023, con independencia de si los trabajos han finalizado o no, ha ascendido a 37,6 millones de euros (24 % inferior respecto al mismo periodo del año anterior).



Gestión de la cartera de suelo

La cartera de suelo de Sareb incluye terrenos finalistas, en desarrollo y rústicos. A cierre del primer semestre de 2023, el total de activos en cartera ascendía a 31.627 unidades. De dicho total, el 56,0 % correspondía a suelos en desarrollo, el 36,3 % a suelos finalistas y el 7,7 % a suelos rústicos.

Desglose de la cartera de suelo de Sareb

17.699	11.496	2.432	
56,0%	36,3%	7,7%	Total: 31.627
En desarrollo	Finalista	Rústico	

Desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos

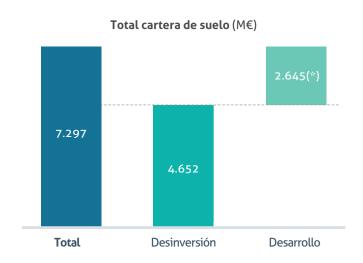
El desarrollo de promociones inmobiliarias en suelos de Sareb permite a la compañía generar valor en su cartera de activos.

Sareb mantiene una intensa actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario a través de tres vías: el desarrollo urbanístico de suelos en gestión, la promoción inmobiliaria sobre parte de la cartera de suelos finalistas y la finalización de obras paradas sin terminar. El objetivo es maximizar a través de esta gestión especializada la capacidad de devolver deuda con aval del Estado, fruto de la desinversión de estos activos.

Esta actividad se realiza directamente desde el balance de Sareb o a través de los activos incorporados al Fondo de Activos Bancarios (FAB) Árgura Homes, en el que la compañía posee un 100 % de participación.

Desde su constitución en 2019, Árqura Homes juega un rol protagonista en la actividad de desarrollo y promoción inmobiliaria de Sareb, y es el vehículo a través del cual invierte en la mayor parte de sus proyectos de promoción inmobiliaria.

En total, Sareb interviene en actividades de desarrollo inmobiliario, incluyendo las realizadas a través de Arqura Homes, sobre 2.645 millones de euros de valor neto contable de suelos (36 % del total de su balance). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad, fruto de la actividad de transformación.



^(*) El total de suelos en desarrollo se desglosa en 1.962 millones de euros de suelos en gestión y 683 millones de euros de promociones en desarrollo. Adicional a estos, existen 416 millones de euros de obras paradas que se encuentran segmentadas como cartera para desarrollar.



Promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes

Árqura Homes es un vehículo promotor gestionado por Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector.

Durante el primer semestre de 2023, se mantiene la tendencia ascendente de la actividad operativa, con la puesta en el mercado para su comercialización de 743 viviendas nuevas (14 promociones) y la finalización de 647 viviendas (8 promociones).

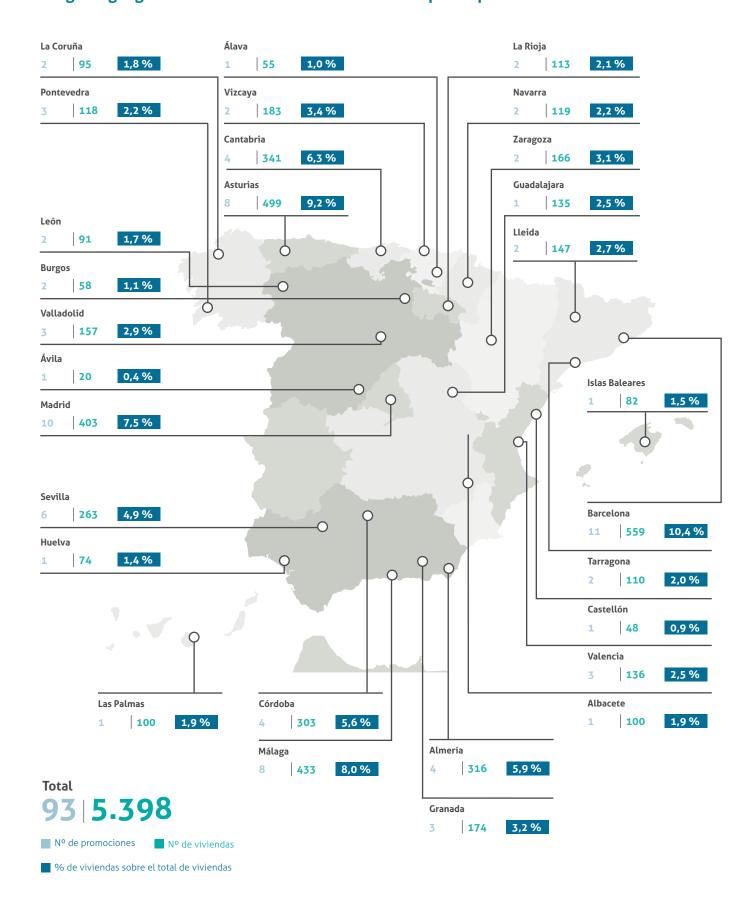
Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 9.330 viviendas, con una inversión de casi 1.700 millones de euros, habiéndose ejecutado a cierre del primer semestre de 2023 en un 42 %.

Asimismo, en sus cuatro años de actividad, Árqura Homes ha puesto en comercialización 7.777 viviendas, de las que 2.328 ya se han entregado desde el inicio de la actividad hasta el cierre de primer semestre de 2023. Por tanto, a cierre del primer semestre de 2023 se encuentran en comercialización un total de 5.449 viviendas, de las cuales, la mayor parte se encuentran reservadas.

Durante el primer semestre de 2023 se observa la consolidación del buen comportamiento comercial, cumpliendo con los objetivos marcados en el plan de negocio.



Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árqura Homes





Actividad a cierre del primer semestre de 2023 de Árgura Homes (unidades)



Desarrollo de obras en curso y promociones propias

Aunque Sareb desarrolla la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes, la compañía mantiene un perímetro específico para finalizar obras sin terminar, actividad que genera un importante valor económico y también social. Para poder llevar a cabo esta actividad, la compañía contrató en 2021 los servicios de Domo, como proveedor especialista en este ámbito de negocio.

La terminación de las obras y la comercialización de los inmuebles a particulares permite a Sareb maximizar el valor de los activos, en contraposición a la venta de obras paradas en el mercado institucional, en el que se exigen importantes descuentos. Así mismo, también se genera un importante valor social (paisajístico, reorientación de focos insalubres, etc.) con la finalización de estas estructuras.

El gestor especialista, Domo, gestiona unos 220 proyectos residenciales. Por Comunidades Autónomas, la mayoría de las viviendas se concentra en Cataluña (22 %), Comunidad Valenciana (21 %), Canarias (20 %), Andalucía (7 %) y Castilla-León (10 %).

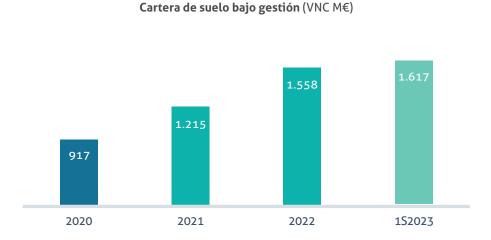
A cierre del primer semestre de 2023 se han reactivado 67 proyectos de residencial que se encontraban en diferentes grados de ejecución y 5 nuevas promociones, con un total de 1.500 viviendas. A cierre del primer semestre, se han finalizado 8 proyectos (111 viviendas) y reiniciado las obras de 17 proyectos. Además, se ha iniciado la comercialización en 25 de estos proyectos.





Desarrollo urbanístivo de suelo

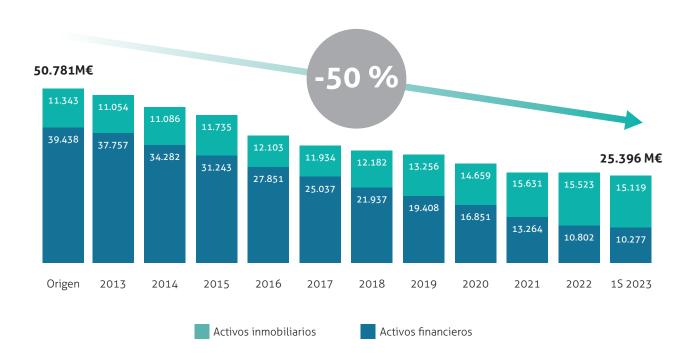
A cierre del primer semestre de 2023, Serviland tiene bajo su gestión 355 proyectos de suelo en desarrollo por un valor neto contable de 1.617 millones de euros, de los cuales 311 (1.450 millones de euros de valor neto contable) se encuentran con gestión urbanística activa y 44 en proceso de comercialización (167 millones de euros de valor neto contable).



4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles

Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en el primer semestre de 2023 se ha reducido en 928 millones de euros, hasta situarse en 25.396 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 50 %.

Evolución de la cartera (millones de euros)

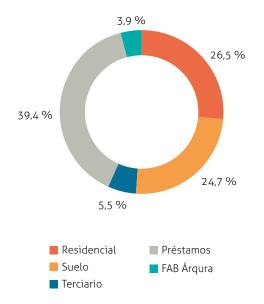




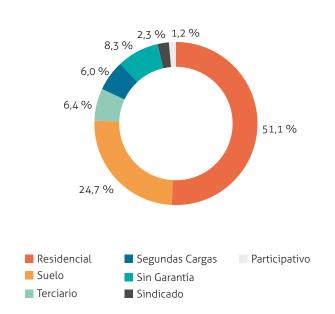
Composición de la cartera (% sobre VNC)



Desglose de la cartera por tipología de activos (% sobre millones de euros)

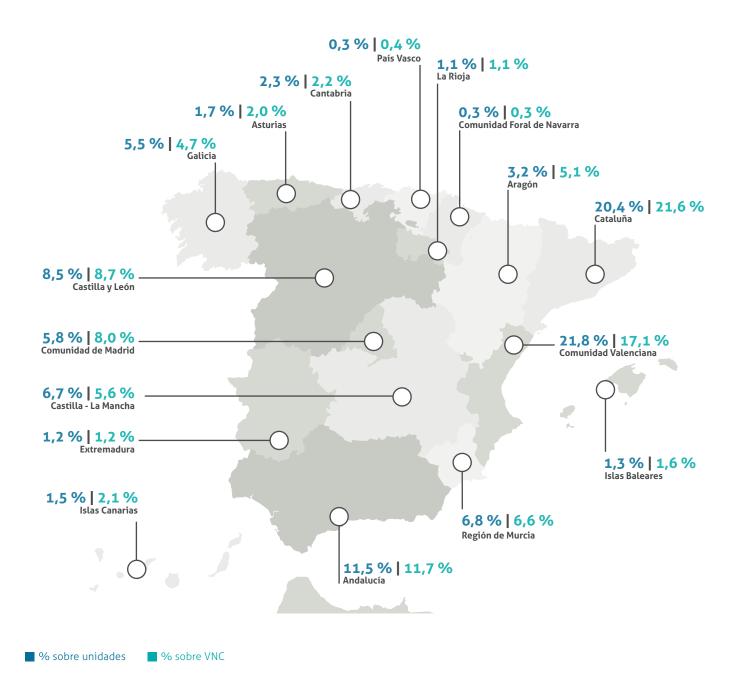


Desglose de activos financieros por tipo de garantía (% sobre millones de euros)



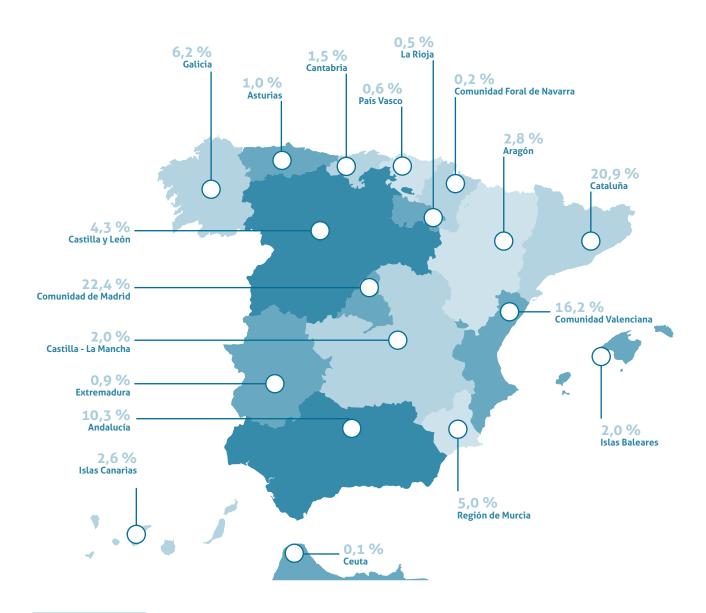


Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios (% sobre unidades y sobre millones de euros)





Desglose geográfico de la gestión de préstamos (% sobre unidades y sobre millones de euros*)



^(*) No informado: 0,7%



4.7. Cancelación de deuda

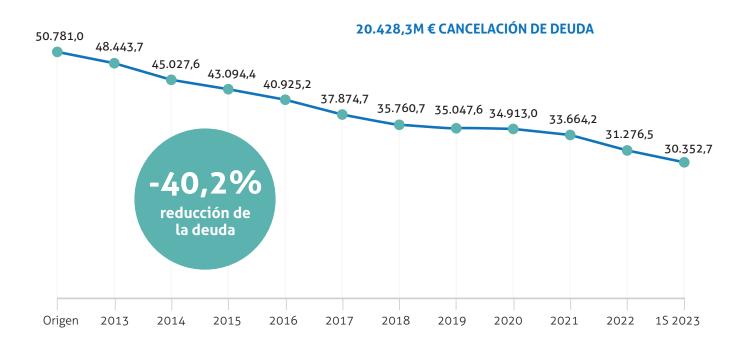
La actividad de Sareb se centra en generar ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución avalada por el Estado. Desde su creación y hasta final de junio de 2023, Sareb ha reducido la misma en 20.428 millones de euros, un 40 % del total.

Durante el primer semestre de 2023 se han amortizado 924 millones de euros de deuda, con el siguiente detalle:

- Febrero de 2023: se amortizaron 796 millones de euros correspondientes a las emisiones del Grupo II y con cargo a la caja generada por el negocio en 2022.
- Mayo de 2023: se amortizaron 36 millones de euros con cargo a la caja generada durante el primer trimestre de 2023 para las emisiones del Grupo II.
- Junio de 2023: se han amortizado 92 millones de euros para las emisiones del Grupo I con cargo a la caja generada durante el primer trimestre de 2023.

El pago de intereses asociados a la deuda de Sareb desde su origen asciende a 7.155 millones de euros.

En 2021, la agencia europea Eurostat dio a conocer su decisión de incorporar la compañía al perímetro de las cuentas públicas. Si bien este hecho tiene un impacto tanto en el volumen de deuda pública como en el déficit público, no afecta a la operativa contable interna de la compañía ni a la estructura de sus emisiones de títulos de renta fija avalados por el Estado.





4.8. Gastos

Los gastos totales de explotación de Sareb han disminuido en 60 millones de euros respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por los menores volúmenes de actividad en negocio, tanto a nivel comercial como en las actividades de transformación, y por un retraso en la ejecución de adecuaciones de la cartera inmobiliaria. En conjunto, esta partida ha ascendido en los primeros seis meses del ejercicio a 281 millones de euros, un 18 % inferior al mismo periodo del año anterior.

		15 2023		15 2022	
GASTOS (M€) Real	Real	Ppto.	%Cumpl.	Real	% Variac
Negocio	-55	-72	77 %	-59	-7 %
Transformación	-39	-60	66 %	-72	-46 %
Gestión de Portfolio	-105	-103	102 %	-125	-16 %
Gestión de Portfolio AAFF	-3	-3	107 %	-17	-80 %
Gestión de Portfolio AAII	-102	-100	102 %	-108	-6 %
Adecuaciones	-37	-54	70 %	-50	-25 %
VAyS	-14	-13	109 %	0	-
Empresa	-30	-33	91 %	-33	-11 %
Extraordinario	0	-2	0 %	-1	-100 %
Otros gastos (provisiones)	-27	-	-	13	N/A
TOTALES	-308	-336	83 %	-327	-6 %



4.9. Información financiera

La cuenta de resultados que se muestra a continuación sigue las pautas del Plan General Contable (PGC) que, a efectos de la cifra de negocio, no considera en la actividad de Activos Financieros el importe recibido por las ventas, sino solo el margen generado en las operaciones de los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), quitas, venta de préstamos y amortizaciones de capital.

	15 2023	2022
Ingresos de gestión	1.119	1.066
Importe de la cifra de negocios	885	677
Activos inmobiliarios	847	806
Ventas de activos inmobiliarios	827	782
Ingresos por arrendamientos	20	23
FABs y otros	0	0
Activos financieros	39	-129
Venta de activos financieros	43	-157
Ingresos financieros de préstamos (margen)	-4	28
Coste de las ventas	-1.027	-881
de activos financieros	-71	-18
de activos inmobiliarios	-955	-863
Margen bruto contable	-141	-204
Otros ingresos de explotación	5	12
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	-308	-325
Amortizaciones y otros	-30	-41
Deterioro por bajas	0	0
Resultado de la actividad	-474	-557
Resultado financiero neto	-350	-158
Resultado antes de impuestos	-824	-715
Impuesto sobre sociedades	0	0

La generación de ingresos en la rama de activos inmobiliarios ha sido un 5 % superior a la registradas en el primer semestre del ejercicio 2022, derivado del impulso de la actividad de promoción inmobiliaria desarrollada por Sareb.

Desde el lado de los activos financieros, la cifra de negocio, excluyendo el efecto de ajuste por reversión de intereses devengados, se ha situado en 39 millones de euros positivos, frente a los 129 millones de euros negativos del mismo periodo del año anterior. Dicha reducción es consistente a la evolución de la cartera de Sareb, donde el peso de los activos financieros es cada vez menor y, en consecuencia, la generación de ingresos.

En términos de margen, en ambos casos el margen bruto derivado de las operaciones de venta es negativo, lo cual es consistente con el objetivo de desinvertir la totalidad de su cartera de activos y no solo aquella cartera de activos que cuentan con plusvalías contables. Los gastos de explotación se mantienen en niveles inferiores a los del primer semestre del ejercicio 2022 (308 millones de euros devengados durante el primer semestre del 2023 frente a los 325 millones del primer semestre del 2022). Continúa el plan de eficiencia y contención del gasto iniciado en el ejercicio 2020. No obstante, como se ha indicado anteriormente, Sareb realiza un importante desembolso de



costes de mantenimiento y adecuaciones con el firme objetivo de que su cartera de inmuebles no solo no se deteriore, sino que exista un aumento del valor de los mismos, y especialmente de la liquidez. Fruto de ello, durante el primer semestre del ejercicio 2023 se han destinado 37 millones de euros a adecuar parte de su cartera de activos residenciales (50 millones de euros durante el primer semestre del ejercicio 2022).

Todo ello conduce a un resultado negativo derivado de la actividad de negocio de -474 millones de euros frente a los -557 millones del primer semestre del ejercicio 2022.

Por el lado de los costes financieros, el coste financiero derivado de la deuda senior, han ascendido hasta los 350 millones de euros.

El resultado después de impuestos se sitúa en los 824 millones de euros de pérdida, frente a los 715 millones del primer semestre del ejercicio 2022. Dichas pérdidas sitúan a los fondos propios de la Sociedad en 3.369 millones de euros negativos. No obstante, la publicación del RDL 6/2020 y RDL 1/2022 Sareb esta eximida de la aplicación

Evolución recursos propios y patrimonio de la entidad

Sareb mantiene una cuenta de resultados con pérdidas que pudieran ser crecientes a medida que aumente la actividad, puesto que su margen bruto (importe de las ventas menos el importe al que recibió los activos) es negativo al estar desinvirtiendo la cartera que presenta mayores dificultades, al tiempo que soporta una serie de gastos de explotación significativos (servicios externos, gastos fiscales, mantenimiento de activos), producto de la progresiva transformación de préstamos en inmuebles.

Si ya en diciembre de 2022 los fondos propios eran negativos por valor de 2.545 millones de euros, a cierre de junio de 2023 se suman otros 824 millones de euros correspondientes a las pérdidas registradas en el primer semestre del ejercicio, hasta alcanzar unos fondos propios negativos de 3.369 millones de euros. No obstante, conviene destacar que gran parte de estas pérdidas provienen de la venta de activos que contaban con minusvalías contables, encontrándose provisionadas conforme a la normativa contable en vigor (Circular Banco de España 5/2015). Al cierre del ejercicio 2022, Sareb tenía constituido un fondo por deterioro de 11.622 millones de euros, como consecuencia de las minusvalías contables de todos los activos que mantiene en cartera. Dicho fondo se encuentra registrado dentro del Patrimonio neto de la Sociedad dentro del epígrafe "Ajustes por cambios de valor". De esta forma las cifras de Patrimonio neto se encuentran estabilizadas.

En virtud del Real Decreto-Ley 6/2020 de 10 de marzo, esta situación no implica la disolución de la sociedad, pudiendo continuar su actividad con fondos propios negativos. Bien es cierto que, por la propia estructura financiera de Sareb, la compañía mantiene una continuada y holgada liquidez, que la aleja de cualquier procedimiento concursal por falta de pagos.





Calle Costa Brava, 12, 28034, Madrid www.sareb.es